

# GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.614.291/0001-00

**GGRC11**

## RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO/2018

### OBJETIVO DO FUNDO

O GGR COVEPI RENDA FII tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico.

### CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O Fundo encerrou o mês com participação em 9 empreendimentos, totalizando 154 mil m<sup>2</sup> de área construída e 9 contratos de locação.

### INFORMAÇÕES

**Início das Atividades:**  
abr/2017

**Patrimônio Líquido:**  
R\$425.340.587,98

**Número de Cotistas:**  
9.060

**Quantidade de Cotas:**  
3.846.228

**Valor de Mercado da Cota:**  
R\$132,50

**Valor de Mercado do Fundo:**  
R\$509.625.210

**Administrador:**  
CM Capital Markets DTVM LTDA.

**Gestor:**  
GGR Gestão de Recursos LTDA.

**Escriturador:**  
Itaú Corretora de Valores Mobiliários S.A.

**Taxa de administração:**  
1,10% a.a.

Prezado Investidor,

No mês de janeiro dando continuidade à alocação dos recursos captados na 2ª emissão foram concluídas as aquisições de 2 ativos locados para as empresas JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICO e CEPALGO EMBALAGENS FLEXÍVEIS. A equipe de Gestão do Fundo continuará trabalhando no intuito de, o quanto antes, alocar a totalidade dos recursos captados em ativos imobiliários. Para informações sobre as aquisições sugerimos buscar os fatos relevantes publicados nas páginas da GGR, CM Capital Markets, B3 ou CVM.

O Fundo GGR Renda finalizou o mês de Jan/18 com todo seu portfólio de ativos locados e anunciou distribuição de rendimentos de R\$0,7000 para os detentores de cotas (GGRC11).

O fundo finalizou o mês de janeiro de 2018 sem vacância física e sem vacância financeira em seu portfólio.

### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O GGR COVEPI RENDA FII distribuiu R\$0,7000 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2018. O rendimento para o mês ficou ligeiramente abaixo da média dos últimos meses devido à não alocação da totalidade, até o momento, dos recursos da 2ª Emissão do Fundo.

Os pagamentos foram realizados em 08 de fevereiro de 2017.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e demais despesas para a manutenção do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa.

Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$179 mil em resultados acumulados a regime de caixa não distribuído em períodos anteriores em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre.

A tabela abaixo representa o valor efetivamente recebido no período para os detentores de Cotas do Fundo, de modo que, para uma análise mais completa do fluxo de caixa do Fundo, recomenda-se considerar a média de um período maior.

| Fluxo GGRC 11                    | jan/18                 | 2017                    | 2018                   | 12 MESES                |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Receita de Locação <sup>1</sup>  | R\$1.931.835,44        | R\$8.094.119,79         | R\$1.931.835,44        | R\$10.025.955,23        |
| Lucros Imobiliários <sup>2</sup> | R\$0,00                | R\$0,00                 | R\$0,00                | R\$0,00                 |
| Receita Renda Fixa               | R\$1.208.314,87        | R\$2.126.236,98         | R\$1.208.314,87        | R\$3.334.551,85         |
| <b>TOTAL DE RECEITAS</b>         | <b>R\$3.140.333,31</b> | <b>R\$10.220.356,77</b> | <b>R\$3.140.333,31</b> | <b>R\$13.360.690,08</b> |
| Despesas <sup>3</sup>            | R\$430.918,34          | R\$1.717.125,83         | R\$430.918,34          | R\$2.148.044,17         |
| <b>TOTAL DE DESPESAS</b>         | <b>R\$430.918,34</b>   | <b>R\$1.717.125,83</b>  | <b>R\$430.918,34</b>   | <b>R\$2.148.044,17</b>  |
| <b>RESULTADO</b>                 | <b>R\$2.709.414,98</b> | <b>R\$8.503.230,94</b>  | <b>R\$2.709.414,98</b> | <b>R\$11.212.645,92</b> |
| <b>RENDIMENTO</b>                | <b>R\$2.692.359,60</b> | <b>R\$8.341.667,53</b>  | <b>R\$2.692.359,60</b> | <b>R\$11.034.027,13</b> |
| <b>MÉDIO/ COTA</b>               | <b>R\$0,7000</b>       | <b>R\$0,7375</b>        | <b>R\$0,7000</b>       | <b>R\$0,7333</b>        |

<sup>1</sup> Receitas de locação: compreende alugueis, alugueis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. <sup>2</sup> Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. <sup>3</sup> Despesas: entre elas condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, IR, reembolso de despesas imobiliárias, administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e BM&FBovespa, IR sobre o ganho de capital, entre outros.

Fonte: GGR

## RENTABILIDADE

A rentabilidade mensal e acumulada do Fundo encontra-se nas tabelas abaixo.

Na primeira tabela foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade de 37,48% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

Na segunda tabela, no conceito patrimonial, o rendimento acumulado nos mesmos últimos 12 meses totalizou 16,55%.

Na terceira tabela, considerando as cotas em lançamento acumuladas nos últimos 12 meses, totalizou 39,10%.

### 1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado

| Últimos 12 meses             |          | jun/17         | jul/17         | ago/17         | set/17         | out/17         | nov/17          | dez/17          | jan/18          | 12 meses        |
|------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dividendos                   | R\$/Cota | R\$0,24        | R\$0,87        | R\$0,86        | R\$0,84        | R\$0,84        | R\$0,84         | R\$0,84         | R\$0,70         | R\$6,60         |
|                              | Yield    | 0,2153%        | 0,7537%        | 0,7215%        | 0,6813%        | 0,6749%        | 0,6944%         | 0,6273%         | 0,5283%         | 4,9812%         |
| Variação Preço das Cotas     | R\$/Cota | R\$5,28        | R\$5,23        | R\$3,89        | R\$4,97        | R\$0,61        | -R\$3,51        | R\$12,94        | -R\$1,40        | R\$32,50        |
|                              | %        | 5,0531%        | 4,7645%        | 3,3826%        | 4,1803%        | 0,4925%        | -2,8200%        | 10,6978%        | -1,0456%        | 32,5000%        |
| <b>Dividendos + variação</b> |          | <b>5,2684%</b> | <b>5,5182%</b> | <b>4,1041%</b> | <b>4,8616%</b> | <b>1,1674%</b> | <b>-2,1255%</b> | <b>11,3251%</b> | <b>-0,5173%</b> | <b>37,4812%</b> |
| <b>Dividendo Acumulado</b>   |          | <b>0,8117</b>  | <b>1,6785</b>  | <b>2,5363</b>  | <b>3,3801</b>  | <b>4,2201</b>  | <b>5,0601</b>   | <b>5,9001</b>   | <b>6,6001</b>   |                 |

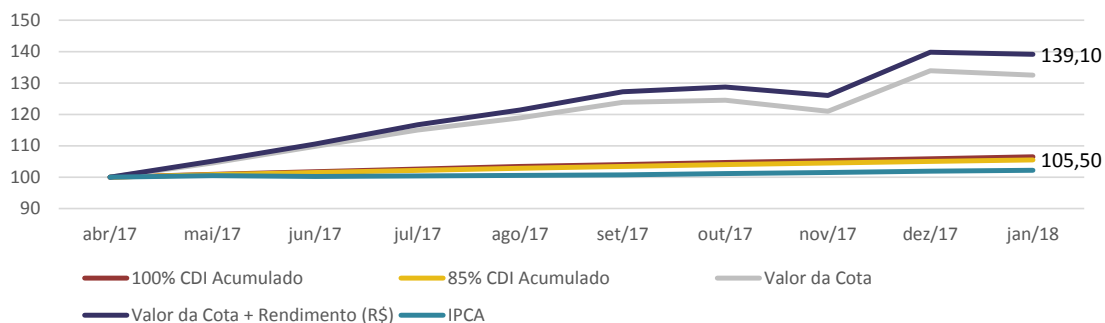
### 2. Com base no valor da cota patrimonial

| Últimos 12 meses             |          | jun/17          | jul/17         | ago/17         | set/17         | out/17         | nov/17         | dez/17          | jan/18         | 12 meses        |
|------------------------------|----------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Dividendos                   | R\$/Cota | R\$0,24         | R\$0,87        | R\$0,86        | R\$0,84        | R\$0,84        | R\$0,84        | R\$0,84         | R\$0,70        | R\$6,60         |
|                              | Yield    | 0,2214%         | 0,8160%        | 0,8076%        | 0,7943%        | 0,7907%        | 0,7904%        | 0,7970%         | 0,6330%        | 5,9683%         |
| Variação Preço das Cotas     | R\$/Cota | R\$9,62         | -R\$0,56       | -R\$0,01       | R\$0,02        | -R\$0,01       | R\$0,04        | -R\$0,88        | R\$5,20        | R\$10,59        |
|                              | Yield    | 9,9057%         | -0,5249%       | -0,0048%       | 0,0210%        | -0,0064%       | 0,0377%        | -0,8281%        | 4,9307%        | 10,5862%        |
| <b>Dividendos + variação</b> |          | <b>10,1271%</b> | <b>0,2911%</b> | <b>0,8029%</b> | <b>0,8153%</b> | <b>0,7844%</b> | <b>0,8281%</b> | <b>-0,0310%</b> | <b>5,5636%</b> | <b>16,5545%</b> |

### 3. Com base no valor da cota lançamento

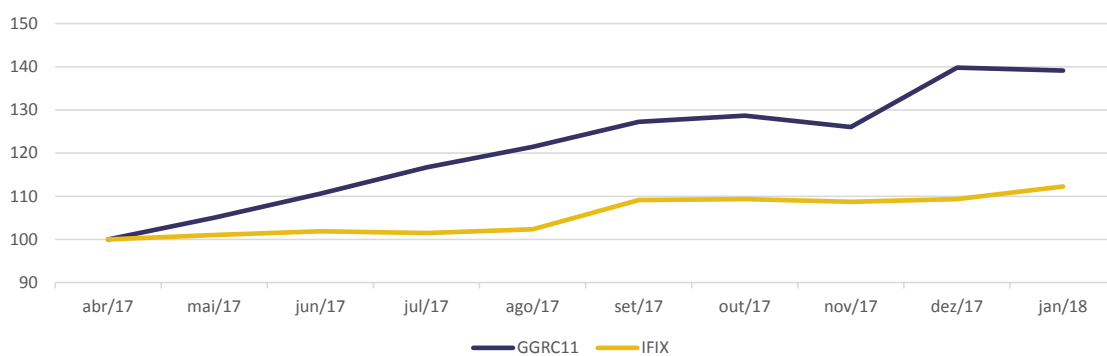
| Últimos 12 meses             |          | jun/17         | jul/17         | ago/17         | set/17         | out/17         | nov/17          | dez/17          | jan/18          | 12 meses        |
|------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dividendos                   | R\$/Cota | R\$0,24        | R\$0,87        | R\$0,86        | R\$0,84        | R\$0,84        | R\$0,84         | R\$0,84         | R\$0,70         | R\$6,60         |
|                              | Yield    | 0,2364%        | 0,8668%        | 0,8578%        | 0,8438%        | 0,8400%        | 0,8400%         | 0,8400%         | 0,7000%         | 6,6001%         |
| Variação Preço das Cotas     | R\$/Cota | R\$5,28        | R\$5,23        | R\$3,89        | R\$4,97        | R\$0,61        | -R\$3,51        | R\$12,94        | -R\$1,40        | R\$32,50        |
|                              | %        | 5,0531%        | 4,7645%        | 3,3826%        | 4,1803%        | 0,4925%        | -2,8200%        | 10,6978%        | -1,0456%        | 32,5000%        |
| <b>Dividendos + variação</b> |          | <b>5,2895%</b> | <b>5,6313%</b> | <b>4,2404%</b> | <b>5,0242%</b> | <b>1,3325%</b> | <b>-1,9800%</b> | <b>11,5378%</b> | <b>-0,3456%</b> | <b>39,1001%</b> |

### RENTABILIDADE



Fonte: GGR, Janeiro 2018

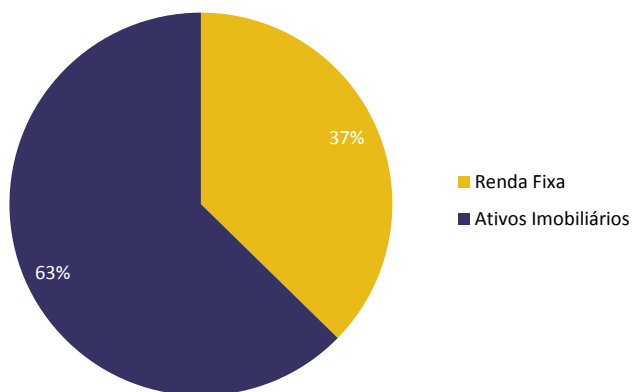
### IFIX



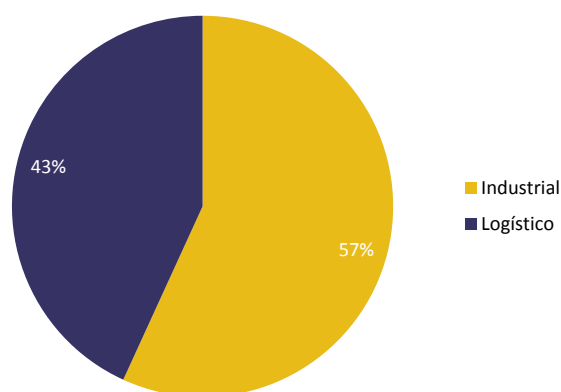
Fonte: GGR, Janeiro 2018

### INVESTIMENTOS (DESCONSIDERANDO AQUISIÇÃO REALIZADA EM 09/02)

Investimentos por Classe de Ativo (% de Ativos)



Tipologia do Imóvel (% da receita imobiliária)

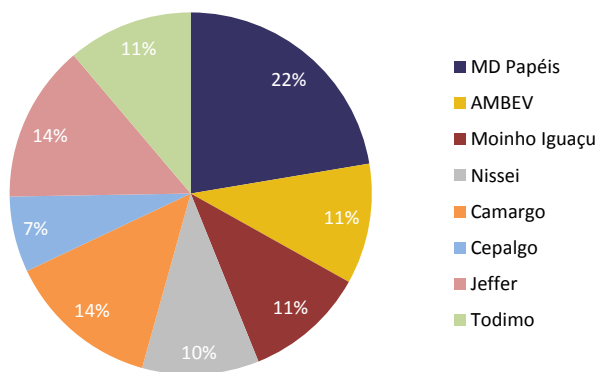


Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

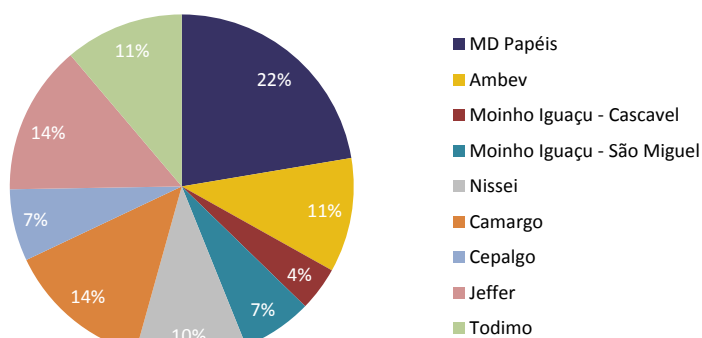
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA (DESCONSIDERANDO AQUISIÇÕES REALIZADAS EM 28/12)

### Locatários (%)



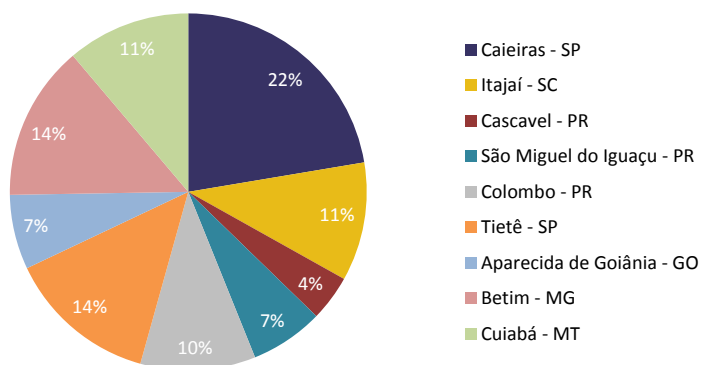
Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

### Empreendimentos (%)



Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

### Regiões (%)

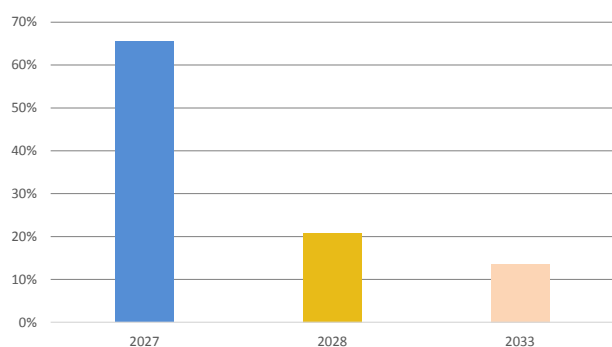


Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

100% dos Contratos Indexados por IPCA

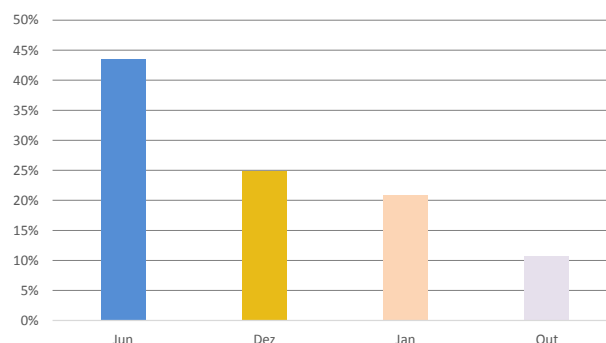
100% dos Contratos Atípicos

### Vencimento dos Contratos (%)



Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

### Reajuste dos Contratos (%)

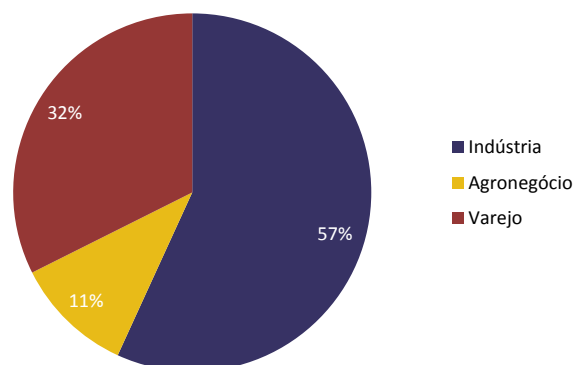


Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

### Vacância

0% da Vacância Física e Financeira

### Setor de Atuação - Locatários (%)



Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

Fonte: GGR, Janeiro 2018 (Posição de 31/01)

## ATIVOS IMOBILIÁRIOS

### MD PAPÉIS

#### CARACTERÍSTICAS:



Tipo: Atípico

Garantia: Seguro Locatício

Vencimento: Jun/2027

Localização: Caieiras/SP

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Planta Industrial

Valor do aluguel: R\$525.000,00

Área bruta locável: 47.626,96 m<sup>2</sup>

R\$/m<sup>2</sup>: R\$1.255,59

Área do terreno: 139.077,00 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$59.800.000,00

### AMBEV

#### CARACTERÍSTICAS:



Tipo: Atípico

Garantia: N/A

Vencimento: Ago/2027

Localização: Itajaí/SC

Índice de reajuste: IPCA

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Valor do aluguel: R\$234.912,44

Área bruta locável: 8.532,54 m<sup>2</sup>

R\$/m<sup>2</sup>: R\$3.372,85

Área do terreno: 42.988,30 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$28.778.978,00



## NISSEI



### CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$270.000,00

R\$/m<sup>2</sup>: R\$1.818,69

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Colombo/PR

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 15.351,54 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 39.978,25 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$27.919.716,00

## MOINHO - CASCAVEL



### CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$125.550,00

R\$/m<sup>2</sup>: 1.952,46

Garantia: Alienação Fiduciária Bem móvel

Localização: Cascavel/PR

Perfil do imóvel: Silo de Armazenagem

Área bruta locável: 5.680,00

Área do terreno: 18.000,00

Valor do imóvel: R\$11.090.000,00

## MOINHO - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU



### CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Jun/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$196.373,00

R\$/m<sup>2</sup>: 2.478,50

Garantia: Alienação Fiduciária Bem Imóvel

Localização: Cascavel/PR

Perfil do imóvel: Silo de Armazenagem

Área bruta locável: 7.164,00

Área do terreno: 44.175,00

Valor do imóvel: R\$17.756.000,00

## TODIMO



### CARACTERÍSTICAS:

Tipo: Atípico

Vencimento: Dez/2027

Índice de reajuste: IPCA

Valor do aluguel: R\$270.000,00

R\$/m<sup>2</sup>: R\$1.145,39

Garantia: Seguro Locatício

Localização: Cuiabá/MT

Perfil do imóvel: Galpão Logístico

Área bruta locável: 25.125,76 m<sup>2</sup>

Área do terreno: 52.187,33 m<sup>2</sup>

Valor do imóvel: R\$29.930.000,00

### CAMARGO EMBALAGENS



#### CARACTERÍSTICAS:

|  |   |
|--|---|
| <b>Tipo:</b> Atípico                   | <b>Garantia:</b> Seguro Locatício                   |
| <b>Vencimento:</b> Jan/33              | <b>Localização:</b> Tietê/SP                        |
| <b>Índice de reajuste:</b> IPCA        | <b>Perfil do imóvel:</b> Planta Industrial e CD     |
| <b>Valor do aluguel:</b> R\$310.000,00 | <b>Área bruta locável:</b> 13.306,13 m <sup>2</sup> |
| <b>R\$/m<sup>2</sup>:</b> R\$2.740,84  | <b>Área do terreno:</b> 39.885,72 m <sup>2</sup>    |
|  | <b>Valor do imóvel:</b> R\$36.470.000,00            |

### JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS



#### CARACTERÍSTICAS:

|  |   |
|--|---|
| <b>Tipo:</b> Atípico                   | <b>Garantia:</b> Seguro Locatício                   |
| <b>Vencimento:</b> Jan/28              | <b>Localização:</b> Betim/ MG                       |
| <b>Índice de reajuste:</b> IPCA        | <b>Perfil do imóvel:</b> Planta Industrial          |
| <b>Valor do aluguel:</b> R\$376.000,00 | <b>Área bruta locável:</b> 21.060,90 m <sup>2</sup> |
| <b>R\$/m<sup>2</sup>:</b> R\$1.788,14  | <b>Área do terreno:</b> 37.818,16 m <sup>2</sup>    |
|  | <b>Valor do imóvel:</b> R\$40.000.000,00            |

### CEPALGO EMBALAGENS



#### CARACTERÍSTICAS:

|  |   |
|--|---|
| <b>Tipo:</b> Atípico                   | <b>Garantia:</b> Seguro Locatício                   |
| <b>Vencimento:</b> Fev/28              | <b>Localização:</b> Aparecida de Goiania/GO         |
| <b>Índice de reajuste:</b> IPCA        | <b>Perfil do imóvel:</b> Planta Industrial          |
| <b>Valor do aluguel:</b> R\$200.000,00 | <b>Área bruta locável:</b> 10.988,35 m <sup>2</sup> |
| <b>R\$/m<sup>2</sup>:</b> R\$1.647,19  | <b>Área do terreno:</b> 27.951,98 m <sup>2</sup>    |
|  | <b>Valor do imóvel:</b> R\$18.100.000,00            |

#### Observações:

(1) Valores dos imóveis refletem os laudos de avaliação realizados com base na Instrução CVM 472;

(2) R\$/m<sup>2</sup> representa o valor do laudo de avaliação dividido pela área bruta locável do imóvel



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES GGR

+55 (11) 4369-6100

[www.grupoggr.com](http://www.grupoggr.com)

### PRESTADORES DE SERVIÇOS

---

GESTOR

ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

ESCRITURAÇÃO



ITAU CORRETORA DE  
VALORES S.A.

Este material tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão do fundo. Esse material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. A **GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** e a **CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA.** não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material e de seu conteúdo. As estimativas e projeções deste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. As premissas e projeções apresentadas não estão livres de erros.